

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 1 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEPLAN

2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING.....	7
1.1	Syfte.....	7
1.2	Regler för detta dokument.....	7
1.3	Definitioner, termer och akronymer	7
1.4	Styrande dokument.....	8
1.5	Referenser.....	8
1.6	Dokumenthistorik	8
2	ALLMÄNT	9
3	FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRRA UTGÅVAN.....	10
4	SAMMANFATTNING FÖR VERKSAMHETSÅR 2016	11
5	UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFONDEN	11
6	ANLÄGGNINGENS OMFATTNING	12
6.1	Rörledningar i mark, spillvatten	12
6.1.1	Beskrivning	12
6.1.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	12
6.1.3	Planerade åtgärder 2017	13
6.1.4	Kommande åtgärder	13
6.1.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	13
6.2	Rörledningar i mark, inkommande vatten	14
6.2.1	Beskrivning	14
6.2.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	14
6.2.3	Planerade åtgärder 2017	14
6.2.4	Kommande åtgärder.....	14
6.2.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	15
6.3	Rörledningar i mark, dagvatten.....	16
6.3.1	Beskrivning	16

6.3.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	16
6.3.3	Planerade åtgärder 2017	16
6.3.4	Kommande åtgärder	16
6.3.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	16
6.4	Dränering runt husgrunder.....	17
6.4.1	Beskrivning	17
6.4.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	17
6.4.3	Kommande åtgärder	17
6.4.4	Årlig avsättning för kommande åtgärder	18
6.5	Parkering.....	19
6.5.1	Beskrivning	19
6.5.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	19
6.5.3	Planerade åtgärder 2017	19
6.5.4	Årlig avsättning för kommande åtgärder	19
6.6	Asfalterade ytor och kantstenar	20
6.6.1	Beskrivning	20
6.6.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	20
6.6.3	Planerade åtgärder 2017	20
6.6.4	Kommande åtgärder	20
6.6.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	20
6.7	Lekytter och lekutrustning.....	21
6.7.1	Beskrivning	21
6.7.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	21
6.7.3	Kommande åtgärder	21
6.7.4	Årlig avsättning för kommande åtgärder	21
6.8	Grönområden, planteringar	22
6.8.1	Beskrivning	22

6.8.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	22
6.8.3	Planerade åtgärder 2017	22
6.8.4	Kommande åtgärder	23
6.8.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	23
6.9	Förråd	23
6.9.1	Beskrivning	23
6.9.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	23
6.9.3	Planerade åtgärder 2017	23
6.9.4	Kommande åtgärder	23
6.9.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	24
6.10	Hängrännor, stuprör	25
6.10.1	Beskrivning	25
6.10.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	25
6.10.3	Planerade åtgärder 2017	25
6.10.4	Kommande åtgärder	25
6.10.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	25
6.11	Närlokalen	26
6.11.1	Beskrivning	26
6.11.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	26
6.11.3	Planerade åtgärder 2017	26
6.11.4	Kommande åtgärder	26
6.11.5	Ev fönsterbyte samt takpappsbyte blir aktuellt om några år. Årlig avsättning för kommande åtgärder	26
6.12	Poolområdet	27
6.12.1	Beskrivning	27
6.12.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	27
6.12.3	Planerade åtgärder 2017	27
6.12.4	Kommande åtgärder	27

6.12.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	27
6.13	Poolhuset	28
6.13.1	Beskrivning	28
6.13.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	28
6.13.3	Planerade åtgärder 2017	28
6.13.4	Kommande åtgärder	28
6.14	Plank mot Vikingavägen	28
6.14.1	Beskrivning	28
6.14.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	28
6.14.3	Planerade åtgärder 2017	28
6.14.4	Kommande åtgärder	29
6.14.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	29
6.15	Belysning, elsystem	29
6.15.1	Beskrivning	29
6.15.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	29
6.15.3	Planerade åtgärder 2017	30
6.15.4	Kommande åtgärder	30
6.15.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	30
6.16	Centralanläggning för TV, bredband och kommunikation	31
6.16.1	Beskrivning	31
6.16.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	31
6.16.3	Planerade åtgärder 2017	31
6.16.4	Kommande åtgärder	31
6.16.5	Årlig avsättning för kommande åtgärder	31
6.17	Utrymme för sophantering	32
6.17.1	Beskrivning	32
6.17.2	Status, nyligen genomförda åtgärder	32

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 6 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.17.3	Planerade åtgärder 2017	32
--------	-------------------------------	----

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 7 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

1 INLEDNING

1.1 Syfte

Syftet med denna plan är att beskriva samfällighetens uppfattning om gemensamhetsanläggningens status vad gäller skick och behov av underhåll och förnyelse. Planeringen pekar på kommande större åtgärder samt åtgärder som prioriteras och planeras att utföras innevarande år, eller under de närmaste åren.

Planen ger också underlag för storleken på den årliga avsättning till fond som görs för att utjämna kommande kostnader. Till stämman 2016 valde vi att dra ner antal år i underhållsplanen från 40 år till 10 år då den årligen revideras och 10 år är mer en rimlig överskådlig tid att arbeta aktivt med.

Utöver att planen är ett viktigt instrument för samfälligheten när det gäller att på ett seriöst sätt vidmakthålla de gemensamma anläggningstillgångarna, är den dessutom sedan några år ett lagkrav. Anledningen till lagkravet är förstås att en samfällighet inte ska kunna missköta sin gemensamma anläggning samt att samfälligheten – för nyblivna och kommande medlemmar – tydligt ska beskriva i vilket skick den gemensamma anläggningen befinner sig och vilka kostnader som väntar. Kostnaderna förväntas fördelas över åren, så att medlemmarna bidrar till att bekosta "förslitningen", oavsett när nödvändiga åtgärder planeras att genomföras.

1.2 Regler för detta dokument

Planen uppdateras löpande av styrelsen, som framlägger en reviderad version för fastställelse på årsstämman. Till stämman framlagd version uppdateras efter stämman enligt fattade beslut, så att gällande utgåva fullt ut återspeglar stämmans beslut.

Planen, inklusive allt relevant underlag, ska arkiveras digitalt och på papper i styrelsearkivet.

1.3 Definitioner, termer och akronymer

Begrepp	Förklaring
E84	Entreprenadindex E84. Prisindex för kostnadsreglering av byggentreprenader. Se SCB. Uppräknings sker vid behov, dock ej 2017.

1.4 Styrande dokument

Ref nr	Dokumentnamn	Beteckning	Version
Ref. 1	Anläggningsbeslut	0L50-0440/L972	Gällande
Ref. 2	Lag om förvaltning av samfälligheter	1973:1150	Gällande
Ref. 3	Stadgar		Gällande

1.5 Referenser

Ref nr	Dokumentnamn	Beteckning	Version
Ref. 4	Ritning, asfalterade ytor	MID 2012:002	TBD
Ref. 5	Ritning, grönområden	MID 2012:003	TBD
Ref. 6	Ritning, vatten- etc...	MID 2013:TBD	TBD
Ref. 7	Underhålls- och förnyelseplan 2016	MID 2016:001	1
Ref. 8	Styrdokument Samfälligheten	MID 2016:001	1

1.6 Dokumenthistorik

Version	Datum	Kommentar	Sign.
2	2013-03-30	Fastställd av årsstämman 2013.	DS
3	2014-02-24	Fastställd av årsstämman 2014.	DS
4	2015-04-20	Fastställd av årsstämman 2015.	JP
4	2016-01-15	Fastställd av årsstämman 2016.	JP

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 9 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

2 ALLMÄNT

Metod

När det gäller att räkna på hur man kan fördela kommande kostnader på ett sätt som jämnar ut dem över åren, kan man välja bland många olika metoder.

I denna plan används följande tankesätt:

- Samtliga kända, kommande kostnader planeras till en trolig tidpunkt framåt i tiden.
- För att finansiera denna kommande kostnad, avsätts samma delsumma varje år fram till den planerade tidpunkten. Man "sparar ihop" till kostnaden med samma summa varje år. Summan förändras dock beroende om slutkostnaden indexregleras
- Denna årliga summa läggs samman med övriga planerade, kommande åtgärder och utgör då tillsammans vad som behöver avsättas till fond det aktuella året.
- För att göra det enkelt används innevarande års penningvärde. Dvs vid lämpliga tillfällen uppdateras beloppen enligt E85 om inga andra förändringar görs.
- Observera att avsnitten "Årlig avsättning för kommande åtgärder", som redovisas under respektive område, redovisar årets avsättning och INTE nödvändigtvis kommande års avsättningar. Om större åtgärder planeras för innevarande år eller i närtid, betyder det att summan blir hög eftersom kostnaden måste sparas ihop under få år alt finansieras i kombination med lån. Detta är en konsekvens av att samfälligheten tidigare inte påbörjat avsättningar i god tid, så att de årliga kostnaderna kan fördelas över en lång period. På sikt kommer dock denna effekt att jämnas ut.

Man kan naturligtvis invända att man bör välja en annan metod. Det kan också vara så att det finns bättre sätt att räkna, fördela, presentera osv. Men eftersom detta arbete påbörjades nyligen, så bör vi ha översyn med att planen för närvarande är "tillräckligt bra". Möjligheter finns ju att varje år framöver göra de förbättringar som kan motiveras.

Plan kontra årsbudget

De åtgärder vad gäller underhåll och förnyelse som planeras för "innevarande år" (i dagsläget 2017), har fastställts på årsstämman 2016.

Budget beslutas för 2017 och underhåll- och förnyelseplan sträcker sig för 10 år framåt. Slutlig inkomst-utgiftstat (budget), underhåll- och förnyelseplan revideras och fastställs stadgeenligt sedan på den ordinarie stämman den 19 april.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 10 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

Att ta upp lån till villkor som är marknadsmässiga är beviljat av bank utifrån att beslut togs på extrastämman 2016 och sedan fastställdes på årsstämman 2016 att godkänna de delar i underhållsplanen som kräver finansiering av lån.

3 FÖRÄNDRINGAR SEDAN FÖRRA UTGÅVAN

Förra utgåvan av planen fastställdes av årsstämman 2016 [Ref 7].

Fortsatt arbete med planen bör inriktas dels på de områden som idag hanterats tämligen schematiskt, dels löpande förbättring vad avser begriplighet och underhållbarhet. Inga förändringar har skett i denna utgåva utan vi fortsätter följa planen och reviderar vid behov de delar som genomförts under året.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 11 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

4 SAMMANFATTNING FÖR VERKSAMHETSÅR 2016

Årets avsättning till underhålls- och förnyelsefond:

Styrelsen föreslår en avsättning på 1 470 000 kr.

Styrelsen föreslår att vi nyttjar 4 000 005 kr.

5 UNDERHÅLLS- OCH FÖRNYELSEFONDEN

	Ing. balans	Avsättning	Nyttjat	Utg. balans
2015	2 717 307 kr	976 243 kr	0 kr	3 693 550 kr
2016	3 693 550 kr	718 157 kr	0 kr	4 411 707 kr

(Avrundade siffror)

Medlen i fonden har under 2016 placerats på räntebärande konto hos SHB med en avkastning på med gällande ränta.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 12 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6 ANLÄGGNINGENS OMFATTNING

6.1 Rörledningar i mark, spillvatten

6.1.1 Beskrivning

Med dessa rörledningar avses de rörledningar för avledning av respektive fastighets spillvatten från toalett, bad/dusch, kök, tvättstuga etc, dvs rätt och slätt "avlopp".

Samfällighetens ansvar för rören under huskropparna och ansvaret slutar vid bottenplattans överkant. Ovan detta ansvarar respektive fastighetsägare. Täby Kommun äger ledningarna inklusive rensbrunnarna utanför huskropparna (se Ref. 6).

Rören är upphängda i pendlar och ligger skyddade under bottenplattan (en 22 cm tjock platta) som i sin tur står på pålar. De invändiga rören från golvbrunn, handfat, diskbänk, tvättho och toalett på bottenvåningen ligger ingjutna i plattan med gemensamt utlopp mot spillvattenledningen.

6.1.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Efter att 2011 ha gjort TV-inspektion av två slumpvis utvalda hus (8 och 25) kan man konstatera att spillvattenledningarna ser bra ut. Det finns inga tecken på sprickbildning, svackor eller ovalitet.

Rören påverkas inte av några yttre krafter och bör inte kunna röra sig om inte grundvattennivån väsentligt förändras.

Efter rådfrågning av flera av varandra oberoende sakkunniga bör man kunna anse att hållbarheten sedan 1973 borde kunna vara hundra år, både vad gäller de pendlade som de ingjutna rören. Man bör dock följa upp med att var femte år göra nya TV-inspektioner av andra, slumpvis utvalda hus.

Om omfattande fel uppstår kan man åtgärda det med hjälp av tunnling. Med hjälp av en stor maskin kan man göra en tunnel in till felet och åtgärda det.

En annan metod är att strumpa ledningen. Det går till så att man med hjälp av luft alternativt vatten trycker in en tub av polyester och på så sätt skapar ett nytt ytskikt i röret.

Spolning och TV-inspektion kostar ca 10 000 kr/dag, (prisuppgift från 2014).

Att hyra in en maskin för tunnling kostar ca 20 000 kr/dag, (prisuppgift från 2014).

Strumpning kostar ca 1 500 kr per meter, (prisuppgift från 2014).

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	13 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

Viktigt att vid byggnation att gemensamma brunnar för spillvatten inte byggs över och eller att lucka för inspektion och åtgärd byggs. Ev kostnader för rivning och återställande står enskild fastighetsägare för.

6.1.3 Planerade åtgärder 2017

Inga åtgärder.

6.1.4 Kommande åtgärder

Stickprovskontroll av ledningar bör göras var femte år. Beräknad kostnad per tillfälle är 15 000 kr.

Att strumpa rören om ca 60 år bör kosta i dagens penningvärde ca 10 000 kr/fastighet (dvs 2 310 000 kr år 2073).

Vad stambyte kan kosta nästa århundrade är svårt att beräkna, eftersom teknik och metoder säkert kommer att förändras.

6.1.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 10 000 kr.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 14 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.2 Rörledningar i mark, inkommande vatten

6.2.1 Beskrivning

Rörledningar för inkommande vatten är draget i 40 PEL (40 mm utv.) från kommunens avstängningskran till halva huset, sedan 32 PEL (se Ref. 6).

Alla skarvar ligger ovanför plattan utom avstängningsventilen, som är Täby Kommuns.

6.2.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Rören ligger väl skyddade under plattan och bör kunna fungera 60 år till, dvs livslängden beräknas till 100 år.

Om fel uppstår bör man kunna skjuta i en ny ledning. Någon grävning utöver kommunens avstängning skall ej behöva göras.

En skada uppträdde i 23B under 2012. Det rörde sig om läckage i T-kopplingen vid inkommande vatten i fastigheten (bakom inspektionslucka). Detta bör föranleda beredskap på behov av eventuella inspektioner/åtgärder framöver om det visar sig vara en trend och inte en enskild olycka.

Under februari 2014 uppträdde dessutom en vattenläcka under hus 10, vilken dock ännu ej felutretts, varför några slutsatser inte kan dras avseende eventuella generella problem.

Under vintern och våren 2015 bytte kommunen samtliga serviceventiler.

Ytterligare oklarheter är att reglerna för rördragning inomhus har förändrats (t ex vad gäller inkommande rör från platta). Det bör utredas vad detta kan få för konsekvenser vid ombyggnader, vem som ska stå för eventuella kostnader osv.

6.2.3 Planerade åtgärder 2017

Inga åtgärder.

6.2.4 Kommande åtgärder

Att infodra rören om 60 år kan kosta i dagens penningvärde ca 5 000 kr/fastighet, dvs 1 155 000 kr år 2073.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 15 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.2.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 20 000 kr.

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	16 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.3 Rörledningar i mark, dagvatten

6.3.1 Beskrivning

Dagvattenledningarna med brunnar leder bort överflödigt regnvatten. Totalt finns 110 brunnar i området, som regelbundet behöver slam- och sandsugas för att inte orsaka översvämningar.

Samfälligheten äger alla ledningar i område fram till Täby kommuns ledningar (se Ref. 6).

6.3.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Samtliga brunnar har slam- och sandsugits 2016 då stora översvämningar uppstod under sommaren framförallt runt brunnarna vid länga 1-16 mot parkeringsområdet.

I samband med slam- och sandsugningen konstaterades att flera brunnar var igensatta med bl a stelnat flytspackel och var orsak till översvämningarna. OBS det är absolut förbjudet att hålla ner flytspackel och annat material i våra brunnar.

Vissa brunnar har sjunkit, vilket bör åtgärdas och samordnas med asfaltjobb.

Ledningarna bör fungera 60 år till, dvs livslängd 100 år.

6.3.3 Planerade åtgärder 2017

Inga åtgärder.

6.3.4 Kommande åtgärder

Åtgärda brunnar som har rötter som skadat brunnarna samt de som sjunkit. Att minst vart tredje år genomföra kontroll och slam- och sandsugning då antalet kraftiga regn antas öka framgent.

6.3.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 10 000 kr.

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	17 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.4 Dränering runt husgrunder

6.4.1 Beskrivning

Dräneringen avser leda bort regnvatten för att undvika fuktskador på byggnaderna. Ledningar är utförda som en veckad, perforerad slang som ligger på ca 50 cm djup intill husgrunderna.

6.4.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Risken med dessa ledningar är att rötter letar sig in och förstör eller täpper till röret. Sand och lera kan sedan orsaka stopp i ledningen, vilket kan leda till fuktskador på byggnaderna.

För att utreda status och hitta eventuella stopp, används tv-inspektion. En omfattande inspektion genomfördes under 2012, vilken visade att ledningarna tyvärr är i dåligt skick, med ett flertal stopp. Dessa stopp bör löpande åtgärdas och ytterligare inspektion krävs för att få en korrekt uppfattning om hela anläggningens status.

Med rätt underhåll bör dock rören kunna fungera ytterligare 60 år, dvs livslängd 100 år.

De planerade åtgärderna från 2015 genomfördes inte eftersom NCC/kommunen skulle utföra arbete med serviceventiler. Planerat arbete läggs som förslag till 2017-2018.

Då många fastighetsägare har byggt eller bygger farstukvistar eller liknande på samfällighetens mark så försvårar det åtgärd vid eventuella läckor eller vid inspektion. Vi vill därför tydliggöra att det är fastighetsägaren som står för eventuella merkostnader vid rivning och återställning av byggnation.

De mest prioriterade problemen åtgärdas samt ytterligare inspektion genomförs till en total kostnad av ca 100 000 kr.

Till årsstämman 2017 fastställdes styrdokument för samfälligheten (Ref 8) med vilka regler som gäller. I styrdokumentet tas bl a upp att växter som planteras mot fasad (entrésidan) ska tas bort för att undvika att rötter växer ner i dräneringen och att det binder fukt som då kan skada grund och fasad.

Styrelsen fortsätter följa upp att fastighetsägarna följer reglerna som stämman antagit.

6.4.3 Kommande åtgärder

Ledningarna behöver kontrolleras löpande och bytas på ställen där problem finns.

Byte av dräneringsledningar bör göras i samband med eventuell stamreovering.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 18 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.4.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder

100 000 kr de tre närmaste åren och därefter större insats för 500 000 kr 2020 och sedan 250 000 kr årligen.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 19 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.5 Parkering

6.5.1 Beskrivning

Bilparkeringarna omfattar fasta parkeringsplatser med motorvärmare, vissa fasta installationer i garagen (som i övrigt är privata), gatuparkering med parkeringstillstånd längs gatorna samt gästparkeringar med p-skiva på inre vändplanerna.

6.5.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Områdeskartor är sedan 2016 monterade på poolhuset respektive närlokaler.

6.5.3 Planerade åtgärder 2017

Bygglov och marklov har sökts för att bredda och utöka antalet parkeringsplatser. Detta möjliggörs genom att flytta plank mot Vikingavägen på norra området samt att utnyttja vår mark mer effektivt. Kostnaden beräknas bli ca 900 000 kr och finansieras med eget kapital samt lån. I samband med översyn av p-platser kommer belysning och motorvärmarna att ses över. Det inkluderar motorvärmarna i garagen.

6.5.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 kr

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	20 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.6 Asfalterade ytor och kantstenar

6.6.1 Beskrivning

De asfalterade ytorna omfattar bilvägar, trottoarer samt gång/cykelvägar enligt ritning [Ref. 4].

I området finns uppskattningsvis 2 290 meter kantsten (beräknat efter ritningar).

Trottoarer finns mot parkeringsområdet samt vid vändslingorna mot södra och norra lokalerna. Uppskattningsvis finns 410 meter trottoar totalt (beräknat efter ritningar).

6.6.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2016 sattes ny kantsten på vissa delar i samband med att kommunen åtgärdade serviceventiler och att nyanläggning av växter enligt underhållsplanen. Kantsten håller i regel 20 år innan den behöver förnyas.

Ny asfalt lades på trottoarerna mot parkeringsområdet samt vid norra vändslingan 2010.

Prioriterade lagningar, främst mellan förråd och entréer genomfördes under 2013.

Målning av samtliga fartgupp i området genomfördes under oktober 2015. Ett nytt fartgupp anlades vid norra området i oktober 2015.

6.6.3 Planerade åtgärder 2017

Fortsatt översyn av kantsten i samband med att övriga gemensamma kortsidor med nyanläggning av växter. Förutsatt att parkering och sophanteringslösningar kommer att genomföras under 2017 föreslås att viss asfaltering sker på de platser där det är akut.

6.6.4 Kommande åtgärder

Asfalt och kantsten behöver löpande lagas. Utöver enklare lagning, behöver ytorna återkommande renoveras mer omfattande, vilket minskar behovet av löpande lagning.

6.6.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 100 000 kr årligen fr o m 2017

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	21 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.7 Lekytor och lekutrustning

6.7.1 Beskrivning

I området finns två lekplatser. Den stora vid poolen innehåller en gungställning med rutschkana, ett trähus, en klätterställning, en sandlåda och en vippgunga. Den mindre lekplatsen vid södra närlokalen innehåller en gungställning och en mindre rutschkana.

6.7.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Extern säkerhetsbesiktning gjordes 2016, vilken pekade på en hel del problem. Flera delar åtgärdades omgående pga av säkerheten. Vippgungan byttes ut och fästen till gungor byttes ut.

Staketet på den södra lekplatsen byttes ut sin helhet och sargen på vissa delar likaså. Taken på lekstugorna på bägge lekplatser renoverades.

6.7.3 Kommande åtgärder

Påfyllning och eller byte av sand på bägge lekplatserna 2017 för ca 20 000 kr.

Byta norra klätterställningen 2018 150 000 kr

6.7.4 Årlig avsättning för kommande åtgärder

20 000 kr from 2018.

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	22 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.8 Grönområden, planteringar

6.8.1 Beskrivning

De grönområden som finns i området består av gräsytor, buskplanteringar, häckar längs med hus och förrådsgavlar, mot tomgränser längs med trottoarer och, häck runt poolområdet 2 större träd samt blandad växtlighet längs med staket mot Vikingavägen [Ref. 5].

6.8.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Grönområdena sköts ideellt av person som ställer upp och klipper gräset med samfällighetens åkgräsklippare mot ett visst arvode, kompletterat med att ogrärensning och beskärning av högre växter och träd tidigare skett i samband med städdagar och i vid större arbeten har extern hjälp tagits in.

För att kunna budgetera och planera underhåll av våra gemensamma grönområden påbörjades arbetet med att nollställa (dvs rensa bort och klippa ner) stora delar av växtligheten under 2016. I etapp 1 fick samtliga A-sidor ny jord, singel mot grund samt nya växter planterade. Med stöd av extern partner vill styrelsen lägga ut stora delar av underhållet då de ideella krafterna inte är tillräckligt, därför kommer underhållet ske av extern partner av dessa gemensamma delar.

Gemensamma häckar och växter som angränsar till enskilda tomter och som inte följer kraven från kommunen på sikt i hörn och korsningar klipptes ner under senhösten. Kastanjeträdet på denna norra delen klipptes ner rejält. Växtlighet och träd vid parkeringsområdet på den södra delen klipptes ned för att öka sikten och påverkan på bilar som står nära.

6.8.3 Planerade åtgärder 2017

Intresset att delta i städdagarna är mycket begränsat och styrelsen gör bedömningen att den sk "nollställningen" ska fortsätta med etapp 2. Det innebär att extern firma med trädgårdskompetens (arborist mfl) går igenom resterande delar av våra gemensamma grönområden. Den växtlighet som idag finns på samfällighetens mark grävs upp alt klipps ner beroende på skick, dvs växtlighet utanför fasad, förråd och eller markgräns från staket och plank fram till asfaltskant och trottoarer. Sedan planteras växtlighet som kräver minimalt med skötsel dock att underhåll krävs under de första två åren och det ombesörjs av extern leverantör. Det är ambitionen att detta ska minimera häckar och annan växtlighet som växer utom kontroll och växer ut i cykel och gångvägar med säkerhetsproblem och att kommunen och deras underentreprenörer skickar klagomål om att framkomligheten är begränsad. Vid flera fastigheter växer det fortfarande ut i trottoarer, gång- och cykelvägar och styrelsen uppmanar alla att se över det löpande. Det föreslås också att de gemensamma rabatterna vid förråden tas över av extern leverantör och ev övrig plantering där rabatter saknas etableras.

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	23 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.8.4 Kommande åtgärder

Översyn av plantering av träd och buskar mot befintligt plank vid Vikingavägen bör genomföras i samband med att plank och staket mot Vikingavägen renoveras och byggs upp på nytt vid markgräns.

6.8.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 500 000 kr under kommande två år, därefter 10 000 kr

6.9 Förråd

6.9.1 Beskrivning

Förrådsbyggnaderna är 48 st till antalet och finns på innergårdarna mellan fastigheterna.

De innehåller cykelrum, enskilda förråd samt tidigare öppna soprum.

6.9.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2016 påbörjades arbetet med att renovera de gemensamma förråden Först ut var länga 1-16. Samtliga tak är bytta med ny takpapp och plåtar och delar av fasaderna är klara. Nya dörrar med nya lås har satts in i de gamla soprummen och ersatt övriga gemensamma cykelförråden. Befintliga dörrar har målats.

Nya hängrännor stuprör ersatt de som varit trasiga och lövrensare har installerats på samtliga förråd.

6.9.3 Planerade åtgärder 2017

Färdigställa samtliga förråd, med ny takpapp, nya takplåtar, byta ut trasig fasad med nytt virke, nya dörrar och lås och renovera och byta ut vissa förrådsdörrar samt måla färdigt samtliga förråd och dörrar. OBS, de förråd som nu är gemensamma är avsedda för cyklar och barnvagnar. Dvs inga andra privata saker får förvaras i dess förråd. Dessa förråd kommer också att märkas upp med skyltar. Ingen plantering av egna växter vid förråden och eller åverkan exteriört på våra förråd får ske framöver.

6.9.4 Kommande åtgärder

Under kommande år säkerställa att hängrännor och annan löpande underhåll sköts. På sikt se över el och belysning i de gemensamma förråden även exteriört.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 24 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.9.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

100 000 kr

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 25 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.10 Hängrännor, stuprör

6.10.1 Beskrivning

Föreningen ansvarar för stuprör och hängrännor på samtliga byggnader, dvs utöver förråden och närlokalerna även på de enskilda fastigheterna.

6.10.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Hängränorna som finns på huslängorna har på många ställen dåligt fall och i många fall bakfall. Att åtgärda detta är i stort en omöjlighet pga att rännkrokarna är monterade under den plåt som takpappen är klistrad på. Övriga hus har liknande status.

Vår lokala plåtslagare rekommenderar att vi inte gör något generellt byte av alla rännor. Under 2012 har arbetet slutförts med ersätta samtliga utkast på stupränorna till självrensande utkast. Utöver detta har ett antal hängrännor lagats/åtgärdats för att erhålla en god funktion.

Där problem uppstår med genomrostning byter man hela hängränslängder (6-meters).

6.10.3 Planerade åtgärder 2017

Löpande åtgärder: 5 000 kr.

6.10.4 Kommande åtgärder

Löpande åtgärder till en kostnad av 5 000 kr/år.

6.10.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 5 000 kr.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 26 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.11 Närlokalen

6.11.1 Beskrivning

Här avses södra närlokalen, då den norra (poolhuset) hanteras inom ramen för poolanläggningen (se avsnitt 6.12).

6.11.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Huset är i relativt gott skick, med ett antal åtgärder som genomförts genom åren. Under städdagarna 2014 och 2015 har fönster samt träfasad målats i vit färg.

6.11.3 Planerade åtgärder 2017

Inga åtgärder.

6.11.4 Kommande åtgärder

Se över stolar och bord.

Ev fönsterbyte samt takpappsbyte blir aktuellt om några år.

6.11.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 under de tre närmaste åren därefter 30 000 kr.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 27 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

6.12 Poolområdet

6.12.1 Beskrivning

Anläggningen består av två inhägnade pooler, ett trädäck samt Gunnebo staket med grind.

6.12.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Under 2016 skedde inga större åtgärder utan att pool och poolhus driftades. Ny inpassagekontroll installerades med nya brickor. Dock konstaterades att anläggningen inte kan klara mer utan större renovering.

6.12.3 Planerade åtgärder 2017

Totalrenovering av pooler och poolhus och finansieras med lån. Under renoveringen kommer anläggningen att hållas stängd. Nya pooler kommer att anläggas och även och nytt trädäck anläggs. Poolhuset med tillhörande renings- och uppvärmningsanläggning byts ut till nytt mer energieffektivt system. Staket och häcken kommer att ersättas med ett plank för att utnyttja markytan mer effektivt.

6.12.4 Kommande åtgärder

Inga ytterligare åtgärder planeras, dock att avsättning sker för att säkerställa att poolerna med tillhörande anläggning kan hållas i bra skick och bytas ut när tiden för materialet når sin sluttid.

6.12.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

200 000 kr

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	28 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.13 Poolhuset

6.13.1 Beskrivning

Poolhuset innefattar omklädningsrum, dusch och bastu för dam respektive herr samt utrymmen för drift av poolerna samt kontor och förråd.

6.13.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Inga större åtgärder genomfördes under 2016. Nytt inpassagesystem installerades. Poolhuset är dock mycket slitet och behöver nu totalrenoveras.

6.13.3 Planerade åtgärder 2017

Totalrenovering av omklädningsrum, duschar, toaletter, bastu samt tillhörande drifanläggning av poolerna.

6.13.4 Kommande åtgärder

Inga ytterligare åtgärder planeras, dock att avsättning sker för att säkerställa att poolerna med tillhörande anläggning kan hållas i bra skick och bytas ut när tiden för materialet når sin sluttid.

6.14 Plank mot Vikingavägen

6.14.1 Beskrivning

Planket löper längs Vikingavägen och är i dagsläget ca 300 m långt.

6.14.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Beslut på stämman 2016 att planket ska totalrenoveras i samband med att parkeringarna ses över.

6.14.3 Planerade åtgärder 2017

Renovera planket på den södra delen. Uppföra nytt nätstaket med växtlighet för insyn och bullerdämpning på den norra delen då bygglov inte medges för att bygga nytt plank på markgräns

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	29 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

som idag är flera meter längre ut än där planket står idag. Alternativt renovera befintligt plank där det står idag.

6.14.4 Kommande åtgärder

Inga åtgärder planerade

6.14.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

25 000 kr

6.15 Belysning, elsystem

6.15.1 Beskrivning

Anläggningen omfattar:

- Elcentraler
- 50 st stolplampor på gångvägar och innergårdar
- 8 st stolplampor (på 4 st stolpar) på parkeringarna
- Lampor och övrig eldrugning i garagen
- 240 st motorvärmare
- Lampor och övrig eldrugning i förrådsbyggnaderna.
- Lampor och övrig eldrugning i närlokalerna
- Lampor och övrig eldrugning vid poolanläggningen
- Eldragningar i mark från elcentralerna

Eldragningar i mark till fastigheterna samt till föreningens elcentraler ägs och förvaltas av Fortum. Gatlyktor vid samtliga bilvägar ägs och förvaltas av Täby kommun.

6.15.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Armaturer till 50 st stolplampor byttes 2000 till en kostnad av 80 000 kr.

MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Dokumentnamn Underhålls- och förnyelseplan	Dokumentbeteckning MID 2012:001	Sida 30 (32)
	Datum 2017-06-08	Version Bilaga 5	

Armaturerna till 8 st stora stolplampor vid parkeringarna, inklusive kablage i stolparna, byttes 2016 till en kostnad av 25 000 kr.

Livslängden på lamporna i de stora stolplamporna är ca 5 år. Flera gick sönder under hösten varvid samtliga byttes ut till en kostnad av ca 25 000 kr inkl hyra av lyft.

6.15.3 Planerade åtgärder 2017

Installation av spotlights på norra- och södra lekplatserna/grönområdena: 10 000 kr.

I samband med översynen av parkeringsplatser föreslås delar av el och elstolpar bytas ut. Beroende på när arbetet med parkeringsplatserna drar igång kommer elen till parkeringsplatserna behöva ses över klara en kapacitet för laddning av elbilar i framtiden. Utredning av vilka typer av motorvärmlockor och uttag för att ladda bilar i framtiden kommer att genomföras.

Det föreslås också att respektive fastighetsägare tar över kostnaden för elen och att samfälligheten i övrigt ansvarar för anläggningen.

6.15.4 Kommande åtgärder

Modernisering av elcentraler 2020, 60 000 kr.

Byte av mindre stolplampor 2030, 82 000 kr.

Byte av större stolplampor vid parkeringarna 2032, 25 000 kr.

Elsystemet kräver i övrigt ett årligt underhåll beräknat till ca 25 000 kr/år.

6.15.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ca 150 000 kr.

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	31 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.16 Centralanläggning för TV, bredband och kommunikation

6.16.1 Beskrivning

Samfälligheten ansvarar för att det finns en centralanläggning för mottagning av tv-utsändningar och distribution till samtliga fastigheter.

6.16.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

Avtalet med Com Hem går ut under 2017 varvid avtalet med Com Hem sades upp då det är lång uppsägningstid.

6.16.3 Planerade åtgärder 2017

Nytt avtal med Com Hem ska utredas. Samtidigt finns fiber som alternativ och kan dras in separat utan kostnad för samfälligheten. Kostnaden uppstår för fastighetsägaren om fiber ska dras in till enskild fastighet. Frågan tas upp till extrastämma för att ta beslut.

6.16.4 Kommande åtgärder

Ingen avsättning föreslås, förrän det kommer tydligare indikationer på att det krävs för teknikens utveckling och att vi vet mer om till vilken kostnad det blir.

6.16.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

Ingen avsättning.

	Dokumentnamn	Dokumentbeteckning	Sida
MIDGÅRDS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING	Underhålls- och förnyelseplan	MID 2012:001	32 (32)
	Datum	Version	
	2017-06-08	Bilaga 5	

6.17 Utrymme för sophantering

6.17.1 Beskrivning

Ursprungligen byggdes förrådshusen med utrymmen för sophämtning. För ett antal år sedan beslutade dock kommunen att inte längre hämta sopor inne på området (de ålades att inte köra på gång- och cykelbanor), varvid en temporär lösning sattes upp med två containrar vid garaget vid Runan.

En permanent lösning har sedan diskuterats, utretts, beslutats, rivits upp osv.

6.17.2 Status, nyligen genomförda åtgärder

På stämman 2016 beslutades att bygga sopstationer samt sophus för sortering och återvinning samt grovsopor, bygglov har sökts.

6.17.3 Planerade åtgärder 2017

Bygglov har beviljats och anbud och byggnation kommer att ske snarast möjligt under 2017. Samfälligheten föreslås ta över abonnemangen för samtliga delar av sophantering inkl sortering av tidningar och därmed försvinner alla plastkärl i området. Två seminedgrävda kärl på norra respektive södra området kommer att anläggas för hushållsopor och matavfall. Ett sophus kommer att byggas ihop med garagelängan där containrarna står idag, sophuset kommer att innehålla kärl för återvinning av olika material samt grovsopor. Byggnationen kommer att ske i samband med översyn av parkeringsplatser.

Total kostnad ca 200 000 kr

6.17.4 Kommande åtgärder

Se 6.17.3 Planerade åtgärder 2017.

6.17.5 Årlig avsättning för kommande åtgärder

10 000 kr